



**P U T U S A N**

**Nomor 214/ PDT/ 2020/ PT MKS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Makassar yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Rosiati N Lepongbulan, S.H.**, Lahir di Makassar, Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Pesona Taman Dahlia 1 Blok A7 RT 001 / RW 001 Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso Kota Makassar Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikuasa kepada Leonardus Gowarto Palayukan, S.H., Advokat/Pengacara, pada Kantor LG Palayukan, S.H., & Rekan, beralamat di Komplek Budi Daya Permai Blok B Nomor 14 Tamalanrea Kota Makassar Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/ Terbanding/ semula Penggugat** ;

Lawan:

- 1. Andi Mappasomba**, tempattanggallahir Bulukumba tanggal 1 Maret 1963, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jalan Borong Indah Beringin Permai Blok E Nomor 218 RT 001, RW 008 Kelurahan Borong Kecamatan Manggala Kota Makassar, dalam hal ini memberikuasa kepada Jermias T.U Rarsina, S.H., M.H., dan Masta, S.H., Advokat/Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum Jermias T.U Rarsina, S.H., M.H., & Partners, beralamat di Jalan Bilawaiyah V No. 9D Aspol Tello, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/ Terbanding/ semula Tergugat I** ;
- 2. Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Balo' Toraja**, beralamat di Jalan R.A Kartini Nomor 7 Kota Makale Kabupaten Tana Toraja, dalam hal ini memberikuasa kepada Kristian Rantetasik, S.H., dan Leo Tallu Belo Paotongan, S.H., M.H., Pegawai KSP Balo' Ta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II** ;

Halaman 1 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



1. **Febert Ricardo Pinontoan, S.H.**, Notaris/PPAT di Kota Makassar, beralamat di Jalan Adyaksa No.6 Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
2. **Edy stevanus, S.H., M.kn.**, Notaris/PPAT beralamat di Jalan Pong Tiku No.77 Pantan Makale Tana Toraja, Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membacakan berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menggugat Para Terbanding semula Para Terlawan / Para Tergugat di muka Pengadilan Negeri Makale dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Berdasarkan Akte Pengakuan utang Nomor 6/2017 tanggal 7 Juli 2017, yang kemudian dia dendum dengan akte Nomor 7 tahun 2017 tanggal 11 September 2017 Penggugat berhutang sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dengan bunga per bulan sebesar 10% (Rp.40.000.000) perbulan dan Akte Nomor 12 Tahun 2017 tanggal 10 Juli 2017 Penggugat berhutang sebesar Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 15 % perbulan, akte-akte mana dibuat dihadapan Notaris Febert Ricardo Pinontoan (Turut Tergugat I), sehingga Penggugat berhutang pada Tergugat I sebesar Rp.1.250.000.000 ( satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang terdiri dari utang pokok sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan bunga Rp.250.000.000 ( dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 11/Pa'baeng-baeng, dan jaminan tambahan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 329/Bombongan, ( Bukti P.1,2,3);
2. Bahwa setelah akte pengakuan hutang Nomor 7 Tahun 2017 tersebut ditandatangani pada tanggal 11 September 2017, Tergugat I langsung mendesak Penggugat dengan berbagai cara untuk segera membayar hutangnya tersebut, dan menekan Penggugat agar utangnya tersebut dibayar dengan cara melakukan pengikatan jual beli dengan kuasa untuk menjual atas objek jaminan SHM Nomor 329/Bombongan;
3. Bahwa meskipun Penggugat mengetahui bahwa nilai jaminan jauh lebih besar dari utang yaitu nilai jaminan sekitar Rp.10.000.000.000 lebih, namun oleh karena Tergugat terus mendesak Penggugat untuk membayar hutangnya tersebut maka Penggugat minta waktu untuk

Halaman 2 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



mencari pembeli namun Tergugat tetap mendesak sehingga Tergugat mengikuti desakan Tergugat tersebut dengan menandatangani Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 8 Tahun 2017, tanggal 14 Desember 2017 senilai Rp.1.250.000.000.(sama dengan utang Tergugat), dengan kuasa untuk menjual (bukti P.4), atas pengikatan jual beli mana dibuatkan kwitansi pelunasan objek pengikatan jual beli sebesar Rp.1.250.000.000.- yang merupakan pembayaran hutang Penggugat pada Tergugat;

4. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I mendatangi Turut Tergugat I dan meminta agar akte Nomor 8 tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 (bukti P.4) dirobah nilai jual belinya menjadi Rp.700.000.000.- dengan alasan Penjual (Penggugat) telah menyetujui maka meskipun tidak dihadiri oleh Penjual (Penggugat) (sesuai bukti P.5) permintaan tersebut ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat I dengan mengeluarkan Salinan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 8 Tahun 2017, tanggal 14 Desember 2017 (tanggal dan nomor akte sama, hanya nilai jual belinya yang berbeda) yaitu Rp.700.000.000 ( Bukti P.6 );
5. Bahwa berdasarkan Salinan akte pengikatan jual beli nomor 8 Tahun 2017 (Bukti P.6) tersebut, Tergugat I sebagai penerima kuasa menjual objek pengikatan jual beli tersebut pada dirinya (Tergugat I) dihadapan PPAT Edy Stevanus, SH, M,Kn (Turut Tergugat II) sesuai Akte Jual Beli Nomor 010/2018 tanggal 19 Januari 2018 ( Bukti P.7);
6. Dengan dasar Akte Jual Beli Nomor 010 Tahun 2018 tanggal 19 Januari 2018 tersebut (bukti P.7) Tergugat menjual tanah tersebut kepadaTergugat II melalui Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 tanggal 14 Februari 2018, yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II senilai Rp.10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah), namun yang baru dibayar kepada Tergugat I selaku penjual adalah Rp.6.000.000.000.- (enam milyar rupiah) ( Bukti P.8);
7. Bahwa dengan demikian Akte Pengikatan jual beli Nomor 8 Tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 telah terbit dua salinan Akte yaitu :
  - a. Salinan Akte Nomor 8 Tahun 2017 dengan nilai jual beli sebesar Rp.1.250.000.000 ( bukti P.4 ) dan
  - b. Salinan Akte Nomor 8 Tahun 2017 dengan nilai jual beli sebesar Rp.700.000.000.- ( bukti P.6);
8. Bahwa oleh karena Salinan Akte Nomor 8 Tahun 2017 dengan nilai jual beli sebesar Rp.700.000.000.- (bukti P.6) dikeluarkan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat I tanpa persetujuan dan dihadiri oleh penjual (Penggugat) sebagai mana terbukti dari bukti P.5, serta tidak sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti P.4, maka perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum oleh karena:

- a. Ada perbuatan yaitu Tergugat I meminta Salinan akte Nomor 8 Tahun 2017 dan Turut Tergugat I mengeluarkan Salinan akte tersebut;
- b. Perbuatan tersebut melanggar hukum karena tidak mendapat persetujuan dari Pengugat sebagai pihak penjual dalam akte tersebut, Isi Salinan akte tersebut tidak sesuai dengan akte aslinya (akte yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai pihak penjual);
- c. Menimbulkan kerugian berupa hilangnya tanah hak milik Penggugat sesuai SHM Nomor 329/Bombongan, setidaknya hilangnya hak Penggugat berupa selisih utang Penggugat pada Tergugat sebesar Rp.1.250.000.000 dengan nilai jual objek jaminan berupa tanah sesuai SHM Nomor 329/ Bombongan sebesar Rp.10.000.000.000.- (ada selisih Rp.10.000.000.000.- - Rp.1.250.000.000 = Rp. 8.750.000.000.- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- d. Kerugian tersebut sebagai akibat dari perbuatan yang melanggar hukum tersebut;

Oleh karena Perbuatan Tergugat I meminta dan Turut Tergugat I mengeluarkan Salinan akte Nomor 8 Tahun 2017 (bukti P.6) merupakan perbuatan melawan hukum, maka bukti P.6 tersebut adalah batal demi hukum setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Oleh karena itu pula perbuatan Tergugat I yang menggunakan bukti P.6 yang batal demi hukum setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tersebut melakukan jual beli atas tanah SHM Nomor 329/ Bombongan sesuai Akte Jual Beli Nomor 010 Tahun 2018 tanggal 19 Januari 2018 (bukti P.7) adalah perbuatan melawan hukum oleh karena :

- a. Ada perbuatan yaitu melakukan jual beli antara Mappasomba (Tergugat I) sebagai Penjual dan Mappasomba (Tergugat) sebagai Pembeli,
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum karena jual beli didasarkan pada akte Nomot 8 Tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 (bukti P.6) yang telah batal demi hukum / tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- c. Menimbulkan kerugian berupa hilangnya tanah hak milik Penggugat sesuai SHM Nomor 329/Bombongan, setidaknya hilangnya hak Penggugat berupa selisih utang Penggugat pada Tergugat sebesar Rp.1.250.000.000 dengan nilai jual objek jaminan berupa tanah sesuai SHM Nomor 329/ Bombongan sebesar Rp.10.000.000.000.- (ada selisih Rp.10.000.000.000.- - Rp.1.250.000.000 = Rp. 8.750.000.000.- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 4 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



d. Kerugian tersebut sebagai akibat dari perbuatan yang melanggar hukum tersebut;

Oleh karena perbuatan Tergugat I melakukan jual beli atas tanah SHM Nomor 329/ Bombongan adalah perbuatan melawan hukum, maka Akte Jual Beli Nomor 010 Tahun 2018 tanggal 19 Januari 2018 (bukti P.7) adalah batal demi hukum setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Oleh karena itu pula perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menggunakan bukti P.7 yang batal demi hukum setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tersebut melakukan Perjanjian Pengikatan jual beli atas tanah SHM Nomor 329/ Bombongan sesuai Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 tanggal 14 Februari 2018 (bukti P.8) adalah perbuatan melawan hukum oleh karena :

a. Ada perbuatan yaitu melakukan Pengikatan jual beli antara Mappasomba (Tergugat I) sebagai Penjual dan KSP Balo' Toraja Tergugat II sebagai Pembeli;

a. Perbuatan tersebut melawan hukum karena pengikatan jual beli didasarkan pada akte Nomor 10 Tahun 2018 tanggal 19 Januari 2018 (bukti P.7) yang telah batal demi hukum / tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

b. Menimbulkan kerugian berupa hilangnya tanah hak milik Penggugat sesuai SHM Nomor 329/Bombongan, setidaknya hilangnya hak Penggugat berupa selisih utang Penggugat pada Tergugat sebesar Rp.1.250.000.000 dengan nilai jual objek jaminan berupa tanah sesuai SHM Nomor 329/ Bombongan sebesar Rp.10.000.000.000.-(ada selisih Rp.10.000.000.000.- - Rp.1.250.000.000 = Rp. 8.750.000.000.- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

c. Kerugian tersebut sebagai akibat dari perbuatan yang melanggar hukum tersebut;

Oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Pengikatan jual beli atas tanah SHM Nomor 329/ Bombongan adalah perbuatan melawan hukum, maka Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 tanggal 14 Februari 2018 (bukti P.8) adalah batal demi hukum setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Bahwa selain itu dengan memperhatikan rangkaian kejadiannya itu :

a. Pengakuan utang tanggal 7 Juli 2017, tanggal 10 Juli 2017, tanggal 11 September 2017, dengan bunga sebesar antara 10 % dan 15 % perbulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Jarak begitu singkat antara penandatanganan Akte Pengakuan hutang tanggal 11 September 2017 dengan terjadinya Pengikatan jual beli tanggal 14 Desember 2017;
- c. Nilai hutang sebesar Rp.1.250.000.000.- jauh berbeda dengan nilai jaminan sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) yang telah terbukti dengan dijualnya objek jaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebesar Rp.10.000.000.000,-;
- d. Nilai Jual beli dalam Akte Pengikatan Jual Beli sama persis dengan jumlah hutang Tergugat sebesar Rp.1.250.000.000.- (sama halnya dengan jaminan menjadi milik kreditur yang dilarang oleh Undang-undang).

Maka jelas terjadinya pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam akte Nomor 8 tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Bukti P.4) tidak lagi didasarkan pada kehendak yang bebas sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, akan tetapi didasarkan pada adanya penyalahgunaan keadaan/ kedudukan baik kedudukan dari segi ekonomi maupun keadaan terdesak (*Misbruik van Omstandigheden*) yang dapat menjadi alasan batalnya suatu perjanjian, sebagai rujukan Putusan MA Nomor 1904 K/ Sip /1982 ( P.9), Putusan MA Nomor 2230 K/ Pdt /1985 ( P.10), Putusan MA Nomor 2464 K/Pdt/1986 ( P.11), Putusan MA Nomor 3431 K/ Pdt/1985 (P.12), Putusan MA Nomor 1329 K /Pdt /2001 (P.13), Putusan MA Nomor 3956 K/Pdt/2000 (P.14).

Oleh karena itu Akte pengikatan jual beli Nomor 8 Tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 (P.4) harus dinyatakan batal demi hukum, setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karena itu pula segala perbuatan hukum yang timbul berdasarkan bukti (P.4) tersebut secara otomatis pula menjadi batal dengan sendirinya;

10. Bahwa oleh karena Pengikatan jual beli Nomor 8 Tahun 2017 ( baik bukti P.4 maupun bukti P.6), Akte Jual Beli Nomor 010 Tahun 2018 ( bukti P.7) dan Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 ( bukti P.8) adalah batal demi hukum setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka status tanah SHM Nomor 329/ Bombongan tetap kembali menjadi status jaminan hutang Penggugat sebesar Rp.1.250.000.000 ( satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa karena SHM Nomor 329/Bombongan tetap menjadi Jaminan hutang Penggugat pada Tergugat maka Tergugat harus segera mengembalikan jaminan tersebut kepada Penggugat setelah Putusan ini



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap dan Penggugat telah membayar lunas utangnya tersebut;

12. Bahwa oleh karena apabila pengembalian Sertifikat Hak Milik tersebut tidak dilakukan secara sukarela oleh Tergugat I akan menyulitkan pelaksanaan eksekusi riil, maka beralasan hukum untuk menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik tersebut, terhitung sejak Pengadilan melakukan peneguran (aanmaning) sampai Tergugat mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik tersebut;

13. Bahwa untuk menghindari pengalihan objek jaminan tersebut, maka beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sesuai SHM Nomor 392 / Bombongan Tanah Toraja;

14. Bahwa oleh karena Akte-akte (P.4, P.6, P.7, P.8) dikeluarkan / dibuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka beralasan hukum untuk menghukum Turut Tergugat I dan II untuk tunduk dan taan pada putusan in;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan tersebut, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Makale yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengadili dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan atas tanah objek jaminan seluas 5000 M2 terletak di Desa Bombongan Kota Makale, sesuai SHM Nomor 329/ Bombongan;
3. Menyatakan perbuatan :
  - a. Tergugat I dalam melakukan Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akte Nomor 8 Tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 ( bukti P.4) telah menyalahgunakan kedudukan dan atau keadaan , adalah perbuatan melawan hukum;
  - b. Tergugat I meminta agar Turut Tergugat I mengeluarkan Salinan Akte Nomor 8 Tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 (bukti P.6) adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  - c. Tergugat I melakukan jual beli tanah SHM Nomor 329/Bombongan dengan dasar Salinan Akte Nomor 8 Tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 (bukti P.6) yang dituangkan dalam Akte Nomor 10 Tahun 2018 tanggal 19 Januari 2018 (bukti P.7) adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  - d. Tergugat I dan Tergugat II melakukan Pengikatan Jual Beli yang didasarkan pada Akte Nomor 10 Tahun 2018 yang dituangkan dalam

Halaman 7 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akte Nomor 9 Tahun 2017 tanggal 14 Februari 2018 (bukti P.8) adalah Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan
  - a. Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 8 Tahun 2017, tanggal 14 Desember 2017 antara Rosiati N Lepong bulan, SH. (Penggugat) sebagai penjual dengan Andi Mappasomba (Tergugat I) sebagai pembeli dengan nilai jual beli sebesar Rp.1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (bukti P.4);
  - b. Salinan Akte Jual Beli Nomor 8 Tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017 antara Rosiati N Lepong bulan, SH. (Penggugat) sebagai penjual dengan Andi Mappasomba (Tergugat I) sebagai pembeli dengan nilai jual beli sebesar Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) (bukti P.6);
  - c. Akte Jual Beli Nomor 10 Tahun 2018 tanggal 19 Januari 2018 antara Mappasomba (Tergugat I) sebagai Penjual dan Mappasomba (Tergugat I) sebagai pembeli (bukti P.7);
  - d. Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 tanggal 14 Februari 2018 antara Mappasomba (Tergugat I) sebagai Penjual dan KSP Balo' Toraja (Tergugat II) sebagai pembeli (bukti P.8);batal demi hukum setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :
5. Menyatakan Tanah sesuai SHM Nomor 329/ Bombongan dan tanah sesuai tetap menjadi jaminan hutang Penggugat pada Tergugat I sebesar Rp.1.250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I untuk segera mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor 329/ Bombongan kepada Penggugat segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap dan Penggugat telah membayar lunas hutangnya sebesar Rp.1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan mengembalikan kedua Sertifikat tersebut kepada Penggugat, terhitung sejak hari kesembilan setelah adanya peneguran (aanmaning) dari Pengadilan terhadap Tergugat sampai Tergugat mengembalikan kedua Sertifikat Hak Milik tersebut;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 8 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/ Terbanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## I. Tentang Eksepsi Kompetensi (Kewenangan) Mengadili Secara Relatif :

- 1) Bahwa **Tergugat I** menolak secara keseluruhan segala dalil dan dalih hukum dalam gugatan **Penggugat**, kecuali apa yang diakui **Penggugat** dalam gugatannya tidak bertentangan dengan jawa bandari **Tergugat I** dan pula tidak merugikan kepentingan hukum **Tergugat I** ;
- 2) Bahwa secara substansi inti gugatan **Penggugat** dalam Posita (*duduk perkara*) maupun Petitum gugatan adalah mengenai **Pembatalan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 8 Tahun 2017, tanggal 14 desember 2017 Jo. Akta Jual Beli No. 10 Tahun 2017, tanggal 19 Januari 2018, Jo Akta pengikatan Jual Beli No. 9 Tahun 2018, tanggal 14 Februari 2018**, yang hal mana kesemua akta tersebut telah lebih dahulu/ sudah digugat di **PENGADILAN NEGERI MAKASSAR** oleh **Penggugat (Rosiaty N. Lepong bulan)** dalam posisinya sebagai **PENGUGAT REKONPENSASI (ada gugatan balik/ rekonpensi)** yang diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama : **Rachman soeltan, SH. MH dkk** dalam **Perkara Perdata No : 238/Pdt.G/2020/PN.Mks. (terlampir bukti putusan)**;
- 3) Bahwa terhadap obyek sengketa **Pembatalan perjanjian** yang posisi **Rosiaty N. Lepong bulan** selaku **Penggugat Rekonpensi** dalam **Perkara Perdata Nomor : 238/Pdt.G/2020/PN.Mks** petitum gugatan rekonpensi-nya pada **angka 2, 3, 4 dan 5** secara substansinya adalah bermaksud untuk menyatakan perbuatan hukum yang lahir dari akta-akta othenik (*resmi*) sebagaimana telah disebut pada **Poin.2** diatas adalah **sBATAL** demi hukum, karena dianggap perolehannya **cacat hukum dan tidak sah**;
- 4) Bahwa jika dikaji secara teliti dan cermat, maka dapat disimpulkan apa bedanya substansi gugatan **Penggugat (Rosiaty N. Lepong bulan)** sekarang ini dalam **Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt.G/2020/PN. Mkl di Pengadilan Negeri Makale dengan Perkara Perdata Nomor : 238/Pdt. G/2018/PN.Mks di Pengadilan Negeri Makassar**. Hal mana gugatan yang diajukan di **Pengadilan Negeri Makale** pada bagian posita (*duduk perkara*) di **angka 4, 5, 6, 7 dan 8** didalilkan **Penggugat** bahwa seolah-oleh **Tergugat I** memiliki etika tidak baik dalam hubungannya dengan masalah hutang-piutang yang didalilkan **Penggugat** pada **angka 1, 2 dan**

Halaman 9 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3 dalam gugatannya, yang kemudian diperkuat dalil posita gugatan tersebut pada petitum **angka 3 dan 4** untuk membatalkan akta othentik (*akta resmi*) **Akta Jual beli No. 10/Tahun 2018, tanggal 19 Januari 2018** beserta turunan perolehannya yang digugat dalam gugatan dianggap melawan hukum oleh karenanya itu cacat, tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian secara hukum harus-lah dinilai bahwa gugatan yang diajukan **Penggugat** dalam **Perkara Perdata No.88/Pdt.G/2020/PN.Mkl** di **Pengadilan Negeri Makale** sekarang ini dan dalam **Perkara Perdata Nomor : 238/Pdt.G/2018/PN.Mks** di **Pengadilan Negeri Makassar** obyek gugatannya masih sama atau dengan kata lain bersifat pengulangan in cassu **"PEMBATALAN PERJANJIAN"**, baik terhadap **Pengikatan Jual-Beli (PJB)** maupun **Akta Jual-Beli (AJB)** ;

- 5) Bahwa terhadap putusan dalam sengketa **Perdata Perkara Nomor : 238/Pdt.G/2018/PN.Mks a quo**, dalam gugatan konpensi dikabulkan gugatan dari **Andi Mappasomba** yang posisinya sebagai **Penggugat Konpensi**, yakni bahwa benar menurut hukum **Rosiati N. Lepongbulan** telah ingkar janji atau wanprestasi karena ada hubungan hukum hutang piutang, dan benar secara hukum telah terjadi perbuatan hukum **"KOMPENSASI"** sebagai penghapusan hutang berupa **Tergugat Konpensi (Rosiati N. Lepong bulan)** menyerahkan tanah yang tercantum dalam **Sertifikat Nomor : 329/ Bombongan** untuk dijadikan **jual-beli** dengan **Andi Mappasomba** sesuai **Kwitansi tanggal 14 Desember 2017** sebagai pelunasan pembelian tanah. Namun gugatan berkaitan dengan gugatan rekonpensi dari **Rosiati N. Lepong bulan** sebagai **Penggugat Rekonpensi** gugatannya dinyatakan dalam amar putusan tidak dapat diterima (*Nietont van kelijk verklaard*) yang oleh **Andi Mappasomba** selaku **Tergugat Rekonpensi** masih mengajukan upaya hukum mulai dari **Banding** hingga sekarang ini di Tingkat **Kasasi** sebagai **Pemohon kasasi(sekaligus juga sebagai termohon kasasi)** untuk meminta ditolak gugatan rekonpensi tersebut ;
- 6) Bahwa berkenaan dengan penjelasan pada **Poin 3, 4 dan 5** di atas, maka secara hukum proses gugatan tentang pembatalan perjanjian yang sama diajukan di **Pengadilan Negeri Makale** masih sedang berlangsung di **Pengadilan Negeri Makassar** yang sekarang ini berada

di tingkat **Kasasi** dalam **Perkara Perdata in cassu Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 209/Pdt/2019/PT.Mks tanggal 5 September 2019** Jo **Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor :**



**238/Pdt.G/2018/PN.Mks, tanggal 23 Januari 2019**, dalam upaya hukum Kasasi baik pihak **Andi Mappasomba** (*Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi*) maupun **Rosiati N. Lepong bulan** (*Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi*) di **Mahkamah Agung RI**. Dengan demikian secara hukum cukup beralasan apabila gugatan **Penggugat** dalam **Perkara Perdata Nomor: 88/Pdt.G/2020/PN. Mkl di Pengadilan Negeri Makale harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Nietont van kelijk verklaard*)**, karena masih dalam obyek yang sama dan kewenangan mengadili masih berada di **Pengadilan Negeri Makassar di Tingkat Kasasi** ;

- 7) Bahwa **Sistem Peradilan Perdata di Indonesia** semuanya berada dalam kewenangan **Yudisial** di bawah pengawasan **Mahkamah Agung RI**, sehingga untuk menghindari ketidak pastian hukum dalam berperkara atas kewenangan mengadili pada sengketa yang obyek gugatannya sama, maka sudah tepat apabila **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale** memutuskan **Perkara Perdata Nomor: 88/Pdt.G/PN.Mkl** yang diajukan oleh **Penggugat** di **Pengadilan Negeri Makale** untuk dinyatakan tidak dapat di terima (*Nietont van kelijk verklaard*), oleh karena kewenangan mengadili perkara masih ada pada **Pengadilan Negeri makassar** yang sekarang di **Tingkat kasasi**. Adapun yang menjadi dasar hukum pertimbangannya adalah sekalipun sengketa pembatalan perjanjian sebagai obyek yang sama telah digugat oleh **Rosiati N. Lepong bulan** dalam gugatan rekonpensinya belum **in krach vange wisdje** (*belum berkekuatan hukum tetap*), namun dihindari kedepan bilamana **Mahkamah Agung RI** memperbaiki putusan **Pengadilan Negeri Makassar in cassu gugatan rekonpensasi ditolak**, maka sudah tentunya perkara menjadi berkekuatan hukum tetap dan berlaku **Asas Ne bis In Idem**. Jika keadaan hukum seperti itu yang terjadi dalam putusan, maka tentunya gugatan pembatalan perjanjian yang diulangi lagi oleh **Penggugat** di **Pengadilan Negeri Makale** menjadi menimbulkan **"ketidak pastian hukum dalam berperkara"**;
- 8) Bahwa demi terciptanya tertib administrasi in cassu tertib putusan dalam perkara perdata agar tidak menimbulkan ketidak-pastian hukum atas obyek gugatan yang sama dalam lingkungan pengadilan yang berbeda, maka dengan rasa hormat yang mandalam **Tergugat I** memohon kepada

**Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale** agar kiranya menjatuhkan segera **"Putusan Sela"** dalam **Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt.G/2020/PN.Mkl** untuk menghentikan gugatan perdata a quo



dengan menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Nietont van kelijk verklaard*) karena kewenangan mengadili masih ada di **Pengadilan Negeri Makassar** sambil menunggu putusan perkara yang sama di **Tingkat KASASI** pada **Mahkamah Agung RI**;

- 9) Bahwa adapun yang menjadi dasar hukum dalam menilai dan mempertimbangkan **Eksepsi** dari **Tergugat I** adalah didasarkan pada **Ketentuan Hukum Pasal 159 Rbg** yang mengatur tentang kompetensi (*kewenangan*) mengadili secara relative diajukan pada awal dalam jawaban. Begitu pula dalam praktek peradilan perdata guna menghindari jangan sampai terjadi **Ne bis in idem** karena adanya pertentangan putusan satu sama lainnya yang wajib di cegah oleh **Pengadilan Negeri Makale** dalam menangani perkara perdata yang obyek gugatannya sama, maka terurai di bawah ini **Asas Ne bis in idem dalam Yurisprudensi/ Putusan hakim** yang telah diperkuat dengan "**SEMA**" (**Surat Edaran Mahkamah Agung RI** No.3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas Ne bis in idem, yang sejalan dengan berbagai Yurisprudensi/ Putusan Hakim di Tingkat Mahkamah Agung RI sebagai Putusan berkekuatan hukum tetap, antara lain :

- a) Putusan Mahkamah Agung RI No.1456/Sip K/1967, tanggal 6 Desember 1969, kaidah hukumnya berbunyi " **Hakekat dari Asas Hukum Ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subyek) maupun barang yang di sengkatakan (obyek) dalam gugatan tersebut adalah sama**"
- b) Putusan Mahkamah Agung RI No.123 K/Sip/1968. Tanggal 23 April 1969, kaidah hukumnya berbunyi : " **meskipun "*Posita*" (funda mentitump otendi) gugatan yang baru sama dengan gugatan terdahulu, namun karena ada memiliki kesamaan dalam subyek dan obyek yang telah oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara demikian ini dapat diterapkan asas hukum Ne bis in idem**"
- c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983, kaidah hukumnya berbunyi : "**Berlakunya Asas Ne bis In Idem, mengingat keDua (2) perkara ini pada hakekatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya Jual-Beli tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama**"
- d) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1226 K/Sip/2001, kaidah hukumnya berbunyi : "**Meskipun kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus**



*terlebih dahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis in idem”.*

- e) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 547 K/Sip/1973, tanggal 13 mei 1976, kaidah hukumnya berbunyi : **”Menurut Hukum Acara Perdata, Asas Ne Bis In Idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan obyek sengketa”.**

Berdasarkan pertimbangan tersebutlah, maka oleh **Mahkamah Agung RI** berdasarkan **SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) RI No.3 Tahun 2002 Tentang : Penanganan perkara berkaitan dengan Asas Ne bis in idem menegaskan agar kiranya perkara-perkara yang diperiksa tidak boleh menimbulkan ketidak-pastian hukum (In kepastian hukum) guna menghindari ketidak pastian hukum bagi para pihak yang berperkara sebagai pencari keadilan.**

- 10) Bahwa berkenaan dengan hal dimaksud dalam hubungan dengan kompetensi mengadili serta relatif, maka **Penggugat** telah menggunakan haknya untuk mengajukan gugatan rekonsvensi (*kapasitas sebagai penggugat rekonsvensi*) di **Pengadilan Negeri Makassar** dalam **Perkara Perdata No: 88/Pdt.G/2017/PN.Mks** dengan materi gugatan yang sama in cassu gugatan pembatalan perjanjian baik terhadap **Pengikatan Jual-Beli (PJB)** maupun **Akta Jual Beli (AJB)** di **Pengadilan Negeri Makassar** tempat kediaman/ domisili tergugat in cassu **Andi Mapasomba** dahulu sebagai **Tergugat Rekonsvensi** dan **Notaris/ PPAT Feber .R Pinontoan, SH.** Sebagai **Turut Tergugat Rekonsvensi**, sehingga menurut **Hukum Acara Perdata Pasal 142 ayat (1) Rbg** telah memberikan kewenangan kepada **Pengadilan Negeri Makassar** untuk mengadili perkara perdata a quo. Dengan demikian **Pengadilan Negeri Makassar** sampai sekarang ini berwenang mengadili perkara gugatan **Pembatalan Perjanjian** yang telah diajukan oleh **Rosiati N. Lepong** bulan selaku **Penggugat Rekonsvensi** yang sekarang masih diadili di **Tingkat Kasasi**, sehingga gugatan baru yang objek gugatan maupun materi posita serta subyek hukumnya dahulu yang sekarang ini dilibatkan dalam gugatan **Perkara No. 88/Pdt.G/2020/PN.Mkl** adalah masih dalam kewenangan **Pengadilan Negeri Makassar**. Olehnya itu **Pasal 142 ayat (1) Rbg** yang merupakan pengejawantahan dari **Asas Hukum actor sequitur forum rei** masih berlaku sebagai kompetensi atau kewenangan mengadili pada **Pengadilan Negeri Makassar**.



11) Bahwa mendasari pada penjelasan **Poin. 8, 9 dan 10** diatas, maka sekalipun perkara yang disengketakan di **Pengadilan Negeri Makassar** yang subyek dan obyeknya serta duduk posita-nya masih sama walaupun belum berkekuatan hukum tetap, namun untuk menghindari terjadinya dua lisme putusan yang berbeda, sekiranya **Hakim Kasasi** mengabulkan **Permohonan Kasasi** dari **Andi Mappasomba/ Pemohon Kasasi** pada perkara terdahulu di **PN. Makassar** yang sekarang masih berjalan di **Mahkamah Agung RI**, maka cukup beralasan hukum bagi **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale** yang memeriksa dan mengadili **Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt.G/2020/PN.Mkl** untuk kiranya dapat menjatuhkan **PUTUSAN SELA**, dengan pertimbangan **Asas Hukum Peradilan Cepat (Perkara tidak berlarut-larut)** dan biaya murah, yakni : **Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Nie Ont Van Kelijk Verklaard)** dengan alasan hukum, perkara a quo sedang dalam upaya **Hukum Kasasi**. Terkecuali apabila dikemudian hari **Putusan Kasasi** dapat diulangi kembali jika cukup beralasan untuk itu.

12) Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum bagi **Yang Mulia Majelis Hakim** untuk dapat memberi putusan sela dengan berpatokan pada prinsip hukum berupa **Asas "PERADILAN CEPAT"**, sehingga tidak berlarut-larutnya gugatan perdata dengan obyek hukum yang samaguna menghindari besarnya biaya yang akan digunakan dalam proses gugat menggugat, sebagai mana relevansinya dengan implementasi dari asas "**BIAYA MURAH**". Dengan merujuk pada penerapan hukum baik **Prinsip** pada **Asas Hukum** dan **Kaidah** atau **Norma Hukum** sebagaimana terurai diatas, maka cukup beralasan **Eksepsi Tergugat I** dikabulkan untuk menjatuhkan **PUTUSAN SELA** dalam **Perkara Perdata Nomor :88/Pdt.G/PN.Mkl** agar dinyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (**Nietont van kelijk Verklaard**), karena kewenangan mengadili masih ada pada **Pengadilan Negeri Makassar** yang sekarang ini di **Tingkat Kasasi**. Dan faktanya dalam perkembangan hukum acara perdata di masa sekarang ini hakim karena jabatannya secara ex officio berdasarkan **ASAS PERADILAN CEPAT DAN BIAYA MURAH** sudah banyak menjatuhkan putusan sela dalam eksepsi kompetensi (**kewenangan**) relative tanpa harus masuk ke

pemeriksaan perkara pokok. Berkenaan dengan pertimbangan asas hukum a quo, maka dengan penuh kerendahan hati **Tergugat I** memohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim** agar kiranya dapat



menjatuhkan **Putusan Sela** dalam **Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt.G/2020/PN.Mkl** setelah proses jawab-menjawab selesai in cassu menyatakan dalam **Putusan Sela Gugatan Tidak Dapat Diterima Oleh Karena Kewenangan Mengadili Berada Pada Pengadilan Negeri Makassar dalam sengketa a quo yang sekarang ini masih berada di Tingkat kasasi :**

➤ **Eksepsi lain yang ada kaitannya dengan kompetensi (kewenangan) mengadili :**

- 1) Bahwa gugatan **Penggugat** mempersoalkan tentang pembatalan perjanjian in cassu **Akta Pengikatan Jual-Beli Jo Akte Jual-Beli** sebagaimana tercantum dalam posita dan dituangkan dalam petitum pada **angka 3 dan 4** dipandang sebagai perbuatan melawan hukum (**onrecht matige daad**), sedangkan pada petitum **angka 6 Penggugat** menyatakan telah membayar lunas hutangnya, adalah menunjukan bahwasannya gugatan kabur (**obscuur libel**) antara gugatan perbuatan melawan hukum dan perbuatan ingkar janji (**wanprestasi**);
- 2) Bahwa **Yang Mulia Majelis Hakim**, pada posita **angka 2** dalam gugatan **Penggugat** berdalil bahwa ada/ terdapat akte "**PENGAKUAN HUTANG**" Nomor : **7 Tahun 2017** tersebut ditanda-tangani pada **Tanggal 11 september 2017**, kemudian setelah itu **Tergugat I** mendesak **Penggugat** untuk membayar hutang, hal itu berarti tafsiran atau analisa hukumnya sudah tentunya berkaitan dengan perbuatan "**INGKAR JANJI**" (**wanprestasi**). Dengan demikian harusnya cara membuat (**memformulasi**) gugatan oleh **KUASA HUKUM PENGGUGAT** secara hukum acara wajib untuk memisahkan antara apakah masih ada perbuatan ingkar janji oleh **Penggugat** ataukah tidak lagi ?, sehingga **Penggugat** wajib membayar pelunasan hutangnya kepada **Tergugat I** ?. Sedangkan disisi lain **Penggugat** mengakui adanya pengakuan hutang dengan **Akta Othentik Nomor : 7 Tahun 2017** yang obyek jaminannya adalah **Sertifikat No. 329/Bombongan a quo**. Secara hukum menjadi tidak jelas antara dalil dalam posita dan petitum antara perbuatan melawan hukum (**Onrecht matige daad**) dengan perbuatan ingkar janji (**wanprestasi**), sehingga jelas atau terang benderang gugatan **Penggugat** kabur (**Obscuur libel**) dengan alasan hukum bahwa **Penggugat** tidak dapat membedakan

kedua perbuatan hukum tersebut dengan segala akibat hukumnya masing-masing. Teramat penting lagi mengenai mengkaji obyek gugatan yang sama in cassu pembatalan perjanjian yang bermula dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya perjanjian hutang-piutang antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** oleh **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar** dalam **Perkara Perdata Nomor : 238/Pdt.G/2018/PN. Mks**, putusan tanggal **23 Januari 2019** telah menilai fakta hukumnya sebagai pembenaran putusan untuk memenangkan **Tergugat I** in cassu mengabulkan gugatan **Penggugat** bahwa benar **ROSIATI N. LEPONG BULAN** (sekarang **Penggugat**) telah ingkar janji (*wanprestasi*) dan dari perbuatan ingkar janji tersebut menimbulkan akibat hukum lain yaitu melakukan perbuatan hukum **KOMPENSASI** sebagai pelunasan hutang melalui cara atau jalan menyerahkan tanah obyek jaminan pengakuan hutang in cassu **Sertifikat Hak Milik Nomor : 329/Bombongan** sebagaimana berdasarkan **Kwitansi Pelunasan Pembelian Tanah, Tertanggal 14 Desember 2017**;

- 3) Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim dengan "tidak bermaksud mengkurui atau mengajari", namun hanya didasarkan pada kerendahan hati semata dari **Pihak Tergugat I** bahwa mana mungkin posita dan petitum gugatan **Penggugat** membenarkan perbuatan telah terjadi pelunasan hutang **Penggugat**, sementara dalil hukum tersebut telah dinilai oleh **Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar a quo** bahwa **Rosiati N. Lepong bulan/** sekarang **Penggugat** telah ingkar janji dan olehnya itu **Kwintasi tertanggal 14 desember 2017** yang dibuatnya dinyatakan sah dan mengikat obyek tanah dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor : 329/ Bombongan** sebagai **dasar Pengalihan Hak atas tanah untuk Perikatan Akta Pengikatan Jual- Beli** yang sekarang ini dipersoalkan untuk dikembalikan kepadanya sesuai gugatan di **Pengadilan Negeri Makale**.
- 4) Bahwa sekali lagi masih dalam kaitannya dengan obyek permasalahan hukum yang sama yang sekarang ini masih disengketakan para pihak in cassu **Penggugat** dan **Tergugat I** di **Pengadilan Negeri Makassar** dan sekarang berada ditingkat **Kasasi** pada **Mahkamah Agung RI** dengan kedudukan hukum **Andi Mappasomba** sebagai **PEMOHON KASASI** juga **Termohon kasasi (dahulu Penggugat Konpensasi-Tegugat Rekonpensi, Pembanding-Terbanding)** dan **Rosiati N Lepong bulan dkk** sebagai **PEMOHON KASASI- juga Para Termohon kasasi (dahulu Tergugat, turut tergugat I dan Turut Tergugat II konpensasi/ Para penggugat Rekonpensi, Para pembanding-Terbanding)**. Sehingga secara hukum guna menghindari ketidak-pastian hukum dalam arti tertib putusan karena tidak **dualis** atau **pluralis** berbagai putusan, maka sudah tepat dan beralasan hukum gugatan **Penggugat**

Halaman 16 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16



dalam **Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt.G/2020/PN. Mkl** di **Pengadilan Negeri Makale** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Nietont van kelijk Verklaard*). Terkecuali jika dikemudian hari terdapat **Putusan Kasasi** dari **Mahkamah Agung RI** yang sifatnya memungkinkan untuk gugatan baru dapat diajukan kembali lagi di **Pengadilan Negeri Makale** dalam lingkup kewenangannya sesuai aturan **Hukum Acara Perdata** yang berlaku ;

## II. Tentang Pokok Perkara ;

1. Bahwa segala dalil dan dalih hukum yang dikemukakan dalam eksepsi dianggap termuat/ terangkum dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah kan dengan **Jawaban Tergugat I** dalam **pokok perkara** ;
2. Bahwa gugatan **Penggugat** dalam posita menguraikan mengenai perbuatan **Tergugat I** menekan atau ada paksaan mengenai tagihan hutang lalu kemudian memaksa **Penggugat** membuat **Pengikatan Jual- Beli** atas **Tanah sertifikat Hak Milik 329/Bombongan** adalah tidak benar atau pemutar balikan fakta yang sebenarnya. **Yang Mulia Majelis Hakim**, masalah hutang-piutang dalam hubungan hukum yang terjadi antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dahulu dalam **Perkara Perdata No. 238/Pdt. G/2018/PN.Mks** di **Pengadilan Negeri Makassar** telah dinilai bukti buktinya dipersidangan dalam gugatan konpensasi bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang (*vide* akta No. 6/tanggal 7 Juli 2017 dalam pasal 5 akte tersebut beserta akte adendumnya, yaitu akte Nomor : 7/tanggal 11 September 2017 dan Akte Nomor: 12/tanggal 10 Juli 2017 dalam pasal 5 akte tersebut **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar** tidak menemukan unsur **Dwang** (*paksaan/ tekanan*), **Dwaling** (*kekhilafaan/ lalai*) dan **Bedrog** (*penipuan*), maka di kabulkan **Petitum No. 5** dan **7** sebagaimana dalam perkara perdata a quo di **Pengadilan Negeri Makassar**. **Yang Mulia Majelis Hakim**, yang dimaksud dari **Petitum angka 5** adalah kwitansi **PELUNASAN** atas pembelian tanah yang terdaftar pada **Sertifikat Hak Milik No.329/ Bombongan seluas 5.067 M<sup>2</sup> (meter persegi)** dari jumlah transaksi sebesar Rp. 1.250.000.000, (*satu milyar ddua ratus lima puluh juta rupiah*), tanggal 14 Desember 2017, serta mengikat atas tanah **Sertifikat Hak Milik Nomor : 329/ Bombongan seluas 5.067 M<sup>2</sup> (meter persegi)** yang terletak di **Kecamatan Makale, Kabupaten Tana Toraja**. Hal itu berarti hubungan hukum perjanjian in cassu hutang-piutang sah menurut ketentuan syarat sah-nya perjanjian (*vide pasa 1320 KUH Perdata*) dan sifatnya mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*vide pasal 1338 KUH Perdata, in cassu penggugat dan Tergugat I yang membuatnya*) ;



3. Bahwa ternyata pertimbangan hukum tersebut pada **poin.2** diatas, dibenarkan dasar hukum perolehannya melalui peristiwa hukum **KOMPENSASI (vide Pasal 1381 Jo 1425 KUH Perdata)** oleh **Majelis hakim Pengadilan Negeri Makassar** pada **Halaman. 36** paragraf 8 dan 9 dalam perkara perdata quo dan berpendapat hukum telah terbukti **Rosiati N. Lepong bulan (sekarang Penggugat)** lalai memenuhi kewajibannya membayar hutang kepada **Andi Mappasomba (sekarang Tergugat I)** yang oleh hukum perdata diartikan sebagai **WANPRESTASI (IngkarJanji)** yang terhitung mulai dari **Tanggal 7 Juli 2017** sampai dengan **14 Desember 2017**. Dengan demikian dalil hukum **Penggugat** bahwa hutangnya telah **LUNAS** adalah tidak benar, dan pula perbuatan perdata yang dilakukan **Penggugat** untuk bermaksud mengalihkan hak miliknya atas sebidang tanah sesuai **Sertifikat Hak Milik No. 329/Bombongan a quo** adalah benar adanya peristiwa hukum tersebut, tanpa ada unsur **Dwang, Dwaling** dan **Bedrog**. Berangkat dari peristiwa hukum tersebut-lah, maka **Penggugat** dan **Tergugat I** secara sepakat bersama membuat **Pengikatan Jual-Beli** sehubungan dengan **kwitansi Pelunasan Pembelian Tanah Tertanggal 14 Desember 2017** dihadapan **Turut Tergugat I in cassu Notaris/ PPAT di kota Makassar**, dan di dalam **Pengikatan Jual-Beli** yang di buat antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** telah sepakat bersama mencantumkan **Klausul Perjanjian** bahwa memberi kuasa penuh kepada **Tergugat I (Andi Mappasomba)** untuk dapat melakukan perbuatan **Jual-Beli**, tanpa ada syarat jangka waktu **6 bulan** sebagai syarat tangguh/ penundaan pengalihan hak atas **Tanah Sertifikat Hak Milik No.329/Bombongan a quo** sebagaimana yang telah di dalilkan **Penggugat (Rosiati N. Lepong bulan)** dahulu dalam gugatan rekompensinya pada **perkara perdata Nomor : 238/Pdt.G/2018/PN. Mks di Pengadilan Negeri Makassar ;**
4. Bahwa manalah mungkin dalam gugatan **Penggugat** sekarang ini pada petitum meminta untuk dinyatakan terjadi pelunasan hutang dan meminta mengembalikan **Sertifikat Hak Milik No.329/ Bombongan** sedangkan **Putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam Perkara Perdata Nomor : 238/Pdt.G/2020/PN.Mks, Tanggal 23 Januari 2019** mengabulkan gugatan konpensi dari **Tergugat I (dahulu Penggugat Konpensi di Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara a quo)** bahwa terjadi wanprestasi (**ingkar janji**) dan **Sah kwitansi pelunasan pembelian tanah sertifikat Hak Milik No. 329/ Bombongan, Tertanggal 14 Desember 2017**. Sekiranya jika dikabulkan gugatan **Penggugat di Pengadilan Negeri Makale**, maka tentunya secara hukum terjadi kontra diksi (**pertentangan**) yang berakibat putusan mana yang akan dipakai sebagai kepastian hukum



dalam perkara ?. Apalagi **Penggugat** dalam perkara terdahulunya masih mengajukan **Kasasidi** tingkat **Mahkamah Agung RI**, begitu pula demikian halnya **Tergugat I** juga melakukan upaya hukum yang sama in cassu mengajukan **Kasasi** berkaitan dengan gugatan rekonsensi dari **Tergugat I** dalam perkara perdata terdahulu di **Pengadilan Negeri Makassar** guna dimohonkan kepada **Mahkamah Agung RI** untuk dinyatakan, "**DI TOLAK**";

5. Bahwa **Penggugat** berdalil **Tergugat I** mendesak **Penggugat** setelah **Akte Pengakuan hutang No.7/tahun 2017** dibuat untuk membayar hutang adalah tidak benara tau cerita rekayasa semata. Faktanya bahwa **Tergugat I** menagih janji membayar hutang dari **Penggugat** setelah jatuh tempo sesuai yang diperjanjikan pada **Akte Pengakuan Hutang** dan ternyata tidak dapat dipenuhi kewajibannya oleh **Penggugat**, sehingga menurut hukum **Penggugat** dianggap wanprestasi (*ingkar janji*). Adapun mengenai penilaian hukum atas fakta tersebut telah dipertimbangkan oleh **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar** dalam **Perkara perdata Nomor : 238/Pdt.G/2018/PN.Mks**, putusan tanggal 23 Januari 2019 pada halaman. 36 di paragraf 8 dan 9 pertimbangan hukumnya bahwa "**BENAR**" **Tergugat (Rosiaty N. Lepong bulan telah terbukti ingkar janji (wanprestasi)** membayar hutangnya ke **Penggugat (Andi Mappasomba)**. Dengan demikian dalil hukum yang samadi sengkatakan kembali oleh **Penggugat** dalam **Perkara Perdata No.88/Pdt.G/ 2020/PN.Mkl di Pengadilan Negeri Makale** tidaklah boleh diulang lagi untuk menimbulkan **DISTORSI** atau pertentangan (*kontradiksi*) putusan satu sama lainnya, mengingat telah diuji kebenaran hukumnya secara **Formil** maupun **Matriil** pada pembuktian dipersidangan di **Pengadilan Negeri Makassar**. Apalagi atau teristemewa telah ada/ terdapat **Putusan Majelis hakim Pengadilan Negeri Makassar** dalam perkara perdata a quo di halaman. 37 pada **Paragraf. 8** telah dinilai perjanjian hutang piutang a quo lahir dan timbul segala akibat hukumnya tidak ada unsur **DWANG (Tekanan/ Paksaan)**, **DWALING (kekhilafaan)** dan **BEDROG (Penipuan)** ;
6. Bahwa begitu pula dalil **Penggugat** mengenai **Penggugat** mengikuti desakan dari **Tergugat I** dengan menandatangani **Akte Pengikatan Jual-Beli No.8/tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017** sebagaimana dalam gugatan **Penggugat** adalah tidak benar dan rekayasa cerita semata dari **Penggugat**. Justru disini-lah dilihat akal bulu satau licik dari **Penggugat**, dimana dahulu dalam gugatan **Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt. G/ 2018/PN. Mks di Pengadilan Negeri Makassar**, **Rosiaty N. Lepong bulan** sebagai **Tergugat Kompensi** sekaligus sebagai **Penggugat Rekonsensi** mengakui dalam surat jawabannya (*vide tercantum dalam putusan PN.*



**Makassar di halaman 11 pada sub a dan b)** bahwa **Dia (Rosiaty N. Lepong bulan)** berhutang di sekitar **Bulan Juni 2017** sampai dengan **Bulan Desember 2017**. Hal itu artinya secara hukum acara perdata ada pengakuan di muka persidangan melalui **Surat Jawaban** yang dikemukakan dan diajukan oleh **Rosiaty N. Lepong bulan (sekarang penggugat)** sebagai dalih membenaran hukum bahwa benar ada atau telah terjadi hutang-piutang. Dalil hukum tersebut telah sesuai dengan **ketentuan Pasal 1923, Pasal 1925 dan Pasal 1926 dalam KUH perdata, Jo Pasal 311, Pasal 312, Pasal 313 Rbg** dan juga telah bersesuaian dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI** sebagai sumber hukum, antara lain :

- ❖ **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.803 K/Sip/1970, tanggal 8 Mei 1971** kaidah hukumnya berbunyi :**"Hal-hal yang diajukan Penggugat tidak disangkal oleh Tergugat dapat dianggap sebagai alat bukti pengakuan di muka persidangan"**
- ❖ **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.395 K/Sip/1971, tanggal 10 Juli 1971** kaidah hukumnya berbunyi: **"Pengakuan secara diam-diam (implicitie) yang telah dilakukan di muka persidangan maka pengakuan demikian telah sah menurut hukum"**
- ❖ **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.858 K/Sip/1971, tanggal 27 Oktober 1971, kaidah hukumnya berbunyi : "Dengan adanya pengakuan dari Tergugat dalam jawabannya di persidangan, maka pihak Tergugat tidak perlu di bebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya. Sehingga gugatan dapat di kabulkan oleh hakim atas dasar bukti pengakuan tersebut."**
- ❖ **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.986 K/Sip/1971, tanggal 22 Maret 1972, kaidah hukumnya berbunyi: "Dalam persidangan pihak Tergugat tidak membantah dalil gugatan Penggugat dan isi surat yang didalilkan di persidangan di nilai terbukti dan dapat di kabulkan".**

7. Bahwa oleh karena **Penggugat** telah mengakui hutangnya, maka berkewajiban untuk membayar sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian (**apalagi dibuat para pihak secara tertulis dengan akta otentik**) sesuai **Ketentuan Hukum Pasal 1754 Jo 1320 Jo 1388 KUH Perdata**. Fakta hukumnya bahwa justru karena **Penggugat** tidak bisa lagi memenuhi kewajiban membayar hutang (**mengembalikan uang pinjamannya**), maka **Penggugat** sendiri-lah yang berinisiatif menghubungi **Tergugat I** untuk membuat **KOMPENSASI** pelunasan hutang dengan cara menyerahkan **Obyek Jaminan Pengakuan Hutang** in cassu **Sertifikat Hak Milik No. 329/ Bombongan** kepada **Tergugat I** yang dilakukan dihadapan **Turut**



**Tergugat I** selaku **Notaris/ PPAT** di **Makassar**, sehingga terbit **Kwitansi Tanggal 14 Desember 2017** dan ditindak-lanjuti dengan pembuatan **Akta Pengikatan Jual-Beli No. 8/tahun 2017 tanggal 14 Desember 2017**. Adapun fakta hukumnya telah diakui oleh **Penggugat** sebagaimana dalam **Putusan PN. Makassar dalam perkara perdata No. 238/Pdt.G/2018/PN.Mks**. Sehingga mana mungkin ada unsur paksaan atau tekanan yang di dalilkan **Penggugat** mengenai dibuat **Pengakuan hutang dan Pengikatan Jual-Beli**, sebab **Penggugat** sendiri hadir bersama **Tergugat I** di depan **Turut Tergugat I** karena ada kesepakatan bersama untuk **Penggugat (inisiatif penggugat sendiri)** mengalihkan obyek jaminan hutangnya berupa tanah **Sertifikat Hak Milik No. 329/Bombongan** kepada **Tergugat I** dengan membuat **akte bersifat othentik**. Secara hukum mengingat **Akta Pengikatan Jual-Beli No.8/Tahun 2017 bersifat othentik pembuatannya** dan dianggap sebagai **akte sempurna**. Secara hukum **Penggugat-lah** yang wajib membuktikan dimana letak dari ada unsur tekanan atau paksaan sehingga terbit/ lahir **akte a quo** yang dianggap cacat atau tidak sah. Apalagi fakta hukumnya dalam **Putusan PN.Makassar a quo** telah diperoleh fakta hukumnya bahwa perjanjian hutang piutang antara **Penggugat dan Tergugat I** dengan segala akibat hukum yang timbul baik berupa bukti surat **Kwitansi Tanggal 14 Desember 2017** yang kemudian ditindak –lanjuti dengan pembuatan **Akte Pengikatan Jual-Beli No.8 tahun 2017, tanggal 14 Desember 2017** sama sekali tidak ada unsur **DWANG, DWALING** dan **BEDROG**. Secara hukum **akte othentik bersifat kekuatan pembuktian yang sempurna** sebagai mana dimaksud dalam **Pasal 1870 KUH Perdata**, dan hal itu mewajibkan kepada siapa yang menyangkal/ membantah kebenaran **akte othentik** tersebut, dialah yang wajib membuktikan ketidak-benarannya. Namun oleh karena **Putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam Perkara perdata No.238/Pdt.G/2018/PN. Mks** telah membenarkan secara hukum keberadaan lahirnya dalam hubungan hutang-piutang sebagai peristiwa hukum **KOMPENSASI** yang merupakan syarat hapusnya perjanjian hutang.

8. Bahwa secara hukum sebenarnya **Kwitansi Pelunasan Pembelian Tanah Sertifikat Hak Milik No. 329/Bombongan, Tertanggal 14 Desember 2017** sebagai **KOMPENSASI** yang telah diakui **Penggugat** sebagaimana telah dijelaskan diatas, adalah bersesuaian dengan **Isi Klausul** dari **Akta Pengikatan Jual-Beli No. 8/Tahun 2017, Tertanggal 14 Desember 2017**, yang intinya secara substansi menegaskan bahwa : **Penggugat** telah mengalihkan haknya kepada **Tergugat I** dan sekaligus memberikan kuasa sepenuhnya untuk **Tergugat I** melakukan perbuatan hukum mewakili



kepentingan hukum **Penggugat** sebagaimana maksud dan tujuan pengalihan hak berupa jual-beli kepada **Tergugat I** sendiri selaku orang yang membeli tanah milik **Penggugat**, namun jalan cerita peristiwa hukumnya adalah melalui **KOMPENSASI** atas hutang dari **Penggugat**. Hal itu menurut hukum tidak ada salahnya (*dibolehkan*). Hanya saja peristiwa hukum tersebut wajib melalui mekanisme jual-beli tanah sesuatu hukum transaksi tanah menurut **Aturan PPAT**. Mengingat bahwa pada saat itu obyek tanahnya berada di **kec. Makale, kab. Tana Toraja**, maka sudah tepat yang dibuat adalah **Akte Pengikatan Jual-Beli**, bukan **Akte Jual-Beli** oleh karena bukan kewenangan dari **Turut tergugat I** selaku **Notaris/PPAT** di Makassar. Apapun alasannya dari peristiwa hukum sebagaimana yang telah dijelaskan **Tergugat I** diatas, menunjukkan bahwa **Penggugat** telah bermaksud mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada **Tergugat I** dan secara prosedural telah beralih nama dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor :329/ Bombongan** atas nama **Tergugat I** untuk menjadi miliknya yang sekarang ini beralih kepemilikannya kepada **Tergugat II**.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka **Tergugat** memohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar** agar sudilah menjatuhkan putusan menurut hukum sebagai berikut :

**I. Tentang Eksepsi Kompetensi Relatif:**

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Makale tidak berwenang mengadili perkara perdata No. 88/Pdt.G/2020/PN.Mkl, dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Makassar, atau setidaknya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont Van kelijk Veerklard*)

**II. Dalam Pokok Perkara ;**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara perdata ini ;

Demikian jawaban dari **Tergugat I**, dan mendahului putusan dari **Yang Mulia Majelis Hakim** tak lupa dihaturkan terimakasih. Jika **Majelis Hakim** berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*)

**Jawaban Tergugat II:**

**I. DALAM EKSEPSI**

Tergugat menyampaikan keberatan atas gugatan penggugat dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam



gugatan Perlawanan yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Makale tertanggal 19 – 05 - 2020, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II sepanjang tidak merugikan kepentingan TERGUGAT II.

## **2. Eksepsi mengenai Litis Pendentis**

Bahwa Penggugat beserta kuasanya perlu di ingatkan bahwa terdapat sengketa yang mana dalam proses atau diperiksa mengenai subjek dan objek yang sama yang mana di ajukan oleh Tergugat I sebagai Penggugat melawan Penggugat sebagai Tergugat yang mana saat ini proses hukumnya masih dalam upaya Kasasi yaitu **Putusan Nomor : 288/Pdt.G/2018/PN.Mks tertanggal 23 Januari 2018 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 209/PDT/2019/PT.MKS tertanggal 05 September 2019**, hal ini menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar perkara ini tidak menjadi putusan yang bertentangan satu dengan yang lain sehingga tidak ada kepastian hukum bagi para pihak.

Oleh karena penjelasan diatas gugatan yang diajukan oleh Pengugat tidak dapat di terima

## **3. Eksepsi Mengenai Kompetensi Relatif**

Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya sangat tidak berhati-hati dan kurang memahani dalam menentukan kewenangan pengadilan mana yang dapat menangani perkara ini, dapat kami mengingatkan kembali tentang apa yang menjadi definisi Kompetensi Relatif merupakan kewenangan pengadilan untuk menangani kasus/perkara yang berkaitan dengan tempat/lokasi/domisili pihak-pihak yang berperkara atau barang yang menjadi objek sengketa. Dengan kata lain, kompetensi relatif adalah kewenangan pengadilan untuk menangani perkara sesuai dengan wilayah hukum (*yurisdiksi teritorial*) yang dimilikinya, dimana asas-asasnya yang berkaitan dengan kompetensi relatif adalah :

- o Gugatan diajukan di pengadilan dimana tergugat berdomisili ( *Actor Sequitur Forum* ) dimana kuasa hukum penggugat dalam gugatannya membahas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu adanya hubungan hukum Akta Pengakuan Hutang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual dan Jual Beli sehingga menjadi jelas bahwa pengadilan menangani adalah sesuai dengan alamat domisili tergugat I yaitu di Kota Makassar sehingga secara hukum Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Makassar.

Halaman 23 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



- o Gugatan diajukan di salah satu pengadilan tempat tinggal tergugat jikalau tergugat lebih dari satu orang, bahwa terhadap penggugat mengajukan gugatan yang mana menempatkan posisi tergugat I merupakan suatu hal yang jelas bahwa memilih untuk menempatkan posisi pertama sehingga menjadi jelas bahwa hakikatnya gugatan tersebut diajukan pada Pengadilan Negeri Makassar
- o Gugatan diajukan disalah satu pengadilan yang di pilih berdasarkan Akta Perjanjian Pengakuan utang, Akta Pengikatan Jual Beli yaitu di Pengadilan Negeri Makassar, bahwa sudah barang tentu Akta-Akta yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I memiliki kesepakatan mengenai tata cara penyelesaian permasalahan hukum jikalau terdapat permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian oleh kedua belah pihak maka dimana tempat penyelesaian juga sudah barang tentu di sepakati oleh kedua belah pihak ( *freedom of contract* ) sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara hal ini juga diatur dalam Pasal 118 ayat (4) HIR mengatur sebagai berikut: "Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu." Hal ini dapat kita lihat dalam Perihal " **GUGATAN PEMBATALAN PERJANJIAN** " hal ini sangat jelas bahwa tujuan dari penggugat adalah melakukan pembatalan perjanjian sehingga jelas dan terang bahwa pemilihan domisili hukum atas perjanjian yang dimaksud oleh penggugat yaitu di PENGADILAN NEGERI MAKASSAR

Oleh karena penjelasan diatas gugatan yang diajukan oleh Pengugat tidak dapat di terima

#### 4. Eksepsi Mengenai *Ne Bis In Idem*

Bahwa dalam gugatan penggugat melalui kuasa hukumnya perlu dingatkan mengenai Putusan Nomor : 288/Pdt.G/2018/PN.Mks tertanggal 23 Januari 2018 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 209/PDT/2019/PT.MKS tertanggal 05 September 2019 yang mana memiliki materi yang sama yang mana didalamnya terdapat pihak-pihak yaitu Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I serta materi gugatannya juga memiliki kesamaan, hal ini sejalan dengan yang tertuang dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No.03 Tahun 2002** tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*

Halaman 24 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



mengandung Prinsip bahwa Penerapan asas *Nebis In Idem* dalam suatu perkara harus hati-hati, hal ini ditekankan kepada seluruh badan peradilan di lingkungan Mahkamah Agung, hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan Hakikat dari asas hukum *ne bis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama jo Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima jo Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas *ne bis in idem*, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas *ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.”

Oleh karena penjelasan diatas gugatan yang diajukan oleh Pengugat tidak dapat di terima

## 5. Eksepsi Mengenai *Obscuur Libel*

Bahwa Gugatan Penggugat telah kabur/tidak jelas atau *Obscuure libel*, bahwa penggugat melalui kuasa hukumnya kurang jeli dalam menyusun gugatan, hal ini dapat di lihat dalam positanya, yang mana hanya menjelaskan asumsi-asumsi dan tuduhan serta khayalan semata yang tidak berdasarkan hukum dan terkesan konteks positanya menyajikan peristiwa yang secara tidak langsung di akui oleh penggugat bahwa telah terjadi perbuatan hukum dengan Pihak Tergugat I sedangkan Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum dengan TERGUGAT II dasarnya apa ? peristiwanya kapan ? sehingga menjadi kontradiktif antara Posita dan Petitum, hal ini dapat dilihat dalam petitum Penggugat dalam point 7 menyebutkan 2 ( dua ) buah Sertifikat Hak Milik dengan tidak menyebutkan nomor berapa Sertifikat tersebut sehingga objek gugatan menjadi kabur.

Oleh karena penjelasan diatas gugatan yang diajukan oleh Pengugat tidak dapat di terima



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT II menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa semua dalil-dalil TERGUGAT II dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar dan merupakan asumsi dari Penggugat yang belum dapat dibuktikan kebenarannya, oleh karenanya TERGUGAT II mempersilahkan Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut.
4. Bahwa pada gugatan point 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 13, TERGUGAT II tidak menanggapi karena tidak memiliki hubungan hukum secara langsung kepada TERGUGAT II
5. Bahwa pada gugatan Point 6, 8, 10 TERGUGAT II menanggapi bahwa penggugat tidak memiliki dasar hukum dalam melakukan intervensi atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II hal ini di dasari secara hukum yaitu :
  - Bahwa TERGUGAT II merupakan Pembeli Beritikad baik, hal ini dapat ditunjukkan dengan sikap bathin sebelum dilakukan kontrak atau tindakan hukum. Sikap itikad baik subjektif didasarkan pada kejujuran ( *Honesty* ). Pada saat dilakukannya kontrak atau tindakan hukum lain, pembeli harus meyakini bahwa syarat-syarat kontrak telah terpenuhi dan tidak adanya sesuatu hal yang disembunyikan berupa kebohongan. Bahwa dalam **Yurisprudensi MA RI No. 1237 K/Sip/1973 tentang Pembeli beritikad baik telah dianggap beritikad baik apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang**, dimana Pihak TERGUGAT II pada saat melakukan perbuatan hukum telah memiliki sikap bathin serta telah terpenuhinya syarat-syarat yang berdasar hukum, sehingga dalam hal ini Pihak TERGUGAT II telah memenuhi unsur Pembeli beritikad baik oleh karena itu hukum harus ditegakkan.
  - Bahwa TERGUGAT II telah sah menurut hukum menjadi para pihak yang terdapat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 Tertanggal 14 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Turut TERGUGAT II, hal ini merujuk kepada dasar hukum dari Syarat Sahnya Perjanjian yaitu termuat dalam **Pasal 1320 KUHPerdata yaitu Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan para**

Halaman 26 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



pihak untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu;  
dan Suatu sebab (*causa*) yang halal, sehingga hukum harus  
di tegakkan.

- Bahwa dalam gugatan Penggugat dalam petitum point 4 huruf d penggugat melalui kuasa hukumnya kurang memahami mengenai syarat-syarat penyusunan gugatan, hal ini dapat ditunjukkan dengan tidak adanya penjabaran secara detail mengenai pemenuhan syarat objektif dalam tata cara pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 Tertanggal 14 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Turut TERGUGAT II, penggugat melalui kuasa hukumnya meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 Tertanggal 14 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Turut TERGUGAT II batal demi hukum namun tidak dapat mendalilkan sejauhmana syarat-syarat yang diabaikan oleh TERGUGAT II sehingga dapat di kategorikan sebagai **Null and Void**.

6. Bahwa kami mengetahui bahwa Penggugat melakukan perubahan dan penambahan materi gugatan yang disampaikan pada tanggal 16 Juli 2020 hal ini menunjukkan bahwa penggugat tidak memiliki tingkat kepercayaan diri atas tuntutan yang dilayangkan kepada TERGUGAT II, hal ini di buktikan dengan tidak berdasarnya secara hukum gugatan penggugat.
7. Bahwa dalil yang sampaikan penggugat melalui kuasa hukumnya hanya sebatas cerita dan khayalan semata tanpa didasarkan secara hukum sehingga TERGUGAT II tidak banyak menanggapi hal – hal yang disampaikan di dalam pokok perkara .

Berdasarkan uraian – uraian dan sanggahan yang dikemukakan di atas, TERGUGAT II dengan segala hormat dihadapan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenaan dapat memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi TERGUGAT II.
2. MenyatakugugatanPenggugattidakdapatditerima.
3. MenyatakugugatanPenggugatObscuur Libel.
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvakelijk verklaard*).

Halaman 27 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil yang diajukan oleh TERGUGAT II untuk seluruhnya
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menyatakan sah menurut Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tahun 2018 Tertanggal 14 Februari 2018
4. Menghukum dan membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Makale telah menjatuhkan putusan tanggal 20 Januari 2021 Nomor : 88/Pdt.G/2020/PN.Mak yang amarnya sebagai berikut : <sup>1</sup>

**MENGADILI**

**Dalam Eksepsi ;**

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

**Dalam Pokok Perkara;**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verkl*  
*aard*);

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.973.000,- (*Sembilan Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Rupiah*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 88/Pdt.G/2020/ PN.Mak tanggal 3 Februari 2021 yang dibuat oleh Y.P.PANOTO.SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Makale yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makale tanggal 20 Januari 2021 Nomor : 88/Pdt.G/2020/PN.Mak dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding/ Tergugat I dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 22 Maret 2021, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 01 Maret 2021.

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I telah mengajukan permohonan Banding berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 88/Pdt.G/2020/ PN.Mak tanggal 19 Februari 2021 yang dibuat oleh Y.P.PANOTO.SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Makale, dan telah diberitahukan kepada Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 10 Mei 2021.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding, sedangkan Pembanding/Terbanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tanggal 15 Maret 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale tanggal 23 Maret 2021 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding/Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Maret 2021.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Makale pada tanggal 10 Mei 2021 telah memberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat I, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 Maret 2021 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 19 Maret 2021, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa Para Pembanding/Terbanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta sesuai syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan banding yang diajukan dan dikemukakan oleh Kuasa Pembanding /terbandoing semula Tergugat I dalam memori bandingnya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa adapun pengajuan Memori Banding ini atas **Putusan Perkara Perdata Nomor: 88/Pdt.G/2020/PN.Mks, tanggal 18 Januari 2021**, yang amar putusan berbunyi:

### M E N G A D I L I

#### Dalam Eksepsi ;

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

#### Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.973.000,- (*Sembilan Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Rupiah*);
2. Bahwa pengajuan memori banding didasarkan pada pernyataan banding yang diajukan oleh **Pembandoing (dahulu Tergugat I)** pada tanggal 19 pebruari 2021, yang mana masih dalam tenggang waktu 14 hari sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku (**vide Pasal 199 ayat (1) Rbg/ berlaku diluar Jawa dan Madura**). Tenggang waktu 14 hari tersebut

Halaman 29 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



telah bersesuaian dengan **Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Makale dalam Perkara Perdata Nomor: 88/Pdt.G/2020/PN. Mkl tanggal 18 Januari 2021**, yang ditandatangani oleh kuasa dari **Tergugat II sekarang Pemanding** pada tanggal 8 Pebruari 2021(terlampir dalam berkas perkara). Secara ketentuan Hukum Acara Perdata pengajuan memori banding a quo masih dalam taraf tenggang waktu (belum daluwarsa) pernyataan banding yang diajukan oleh **Pemanding(dahulu Tergugat I)**, sehingga cukup beralasan dan berdasar secara hukum memori banding diterima untuk diperiksa kembali sebagai wewenang mengadili oleh **Yudex Factie Pengadilan Tinggi Makassar** ;

3. Bahwa mencermati secara saksama putusan **Yudex Factie Pengadilan Negeri Makalea quo** tentang pertimbangan hukum pada **halaman 33**, menegaskan bahwa : " sebagaimana bukti P.1, P.2 dan P.3 yang mana dalam klausul perjanjian yang dibuat **Penggugat** dan **Tergugat I** tersebut, para pihak sepakat untuk memilih domisili hukum di **Kantor Panitera Pengadilan Negeri Makassar di Makassar**, maka berdasarkan **Pasal 1338 KUH Perdata** para pihak harus tunduk pada kesepakatan yang telah dibuat tersebut, sehingga Pengadilan Negeri Makale tidak berhak untuk, memeriksa gugatan **perdata Nomor : 88/ Pdt. G/2020/PN. Mkl**, maka eksepsi **Para Tergugat** terkait kewenangan relatif dikabulkan". Pertimbangan hukum tersebutlah yang menjadi dasar dan alasan hukum untuk **Yudex Factie Pengadilan Negeri Makale** dalam amar putusannya pada pokok perkara menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (**Niet ontvankelijke Verklaard**) ;
4. Bahwa secara hukum kewenangan mengadili berdasarkan jabatan (**Ex Officio**) mutlak/absolut berada dalam **Kekuasaan Hakim** sebagaimana telah diamanatkan dalam **Ketentuan Kekuasaan Kehakiman** maupun beberapa doktrin (**pendapat ahli hukum**) tentang Jabatan hakim dalam kewenangan mengadili perkara, yang tentunya tidak terlepas dari penerapan prinsip dan asas hukum selain norma/kaidah hukum yang berlaku;
5. Berkenaan dengan kewenangan mengadili secara ex officio (jabatan hakim), maka mohon untuk dipertimbangkan bahwa berdasarkan **Asas Peradilan Cepat dan Biaya Murah**, cukup beralasan hukum untuk dinilai secara substansi gugatan **Penggugat** harus dinyatakan ditolak. Sehingga secara hukum sekalipun dalam eksepsi gugatan **Penggugat/Terbanding** dinyatakan tidak dapat diterima (**niet onvanklijke Verklaard**), karena kewenangan secara **Ex officio Yudex Factie Pengadilan tinggi** dapat menganulir kembali putusan **Yudex Factie Pengadilan Negeri Makale**



dengan membatalkannya berdasarkan pertimbangan tersebut di bawah ini sebagai berikut :

- 5.1 Bahwa jika dihubungkan dengan bukti surat **P.4** dan **P.6** terdapat kla usul perjanjian pada kedua bukti surat tersebut yakni **Penggugat/ sekarang Terbanding** bermaksud untuk melepaskan haknya, dalam arti melakukan penjualan tanah in cassu obyek tanah sesuai **Sertifikat Hak Milik No. 329/Bombongan, GS (Gambar Situasi) Nomor : 136/1976, seluas 5.067 (Lima Ribu Enam PuluhTujuh) Meter Persegi, terletak di Desa Bombongan, Kecamatan Makale, Kabupaten Tana Toraja atas nama Rosiati Nusu Lepong bulan,** sebagaimana tercantum pada **Pasal 2** dan **Pasal 3** sebagai satu kesatuan dengan kla usul lainnya dalam perjanjian sesuai kedua bukti tersebut;
- 5.2 Bahwa secara hukum dengan adanya kehendak atau niat dari **Penggugat/ sekarang Terbanding** untuk melepaskan haknya atas tanah a quo yang dibeli oleh **Tergugat I/sekarang Pembanding**, maka secara hukum **Penggugat** telah bermaksud untuk melepaskan hak miliknya kepada **Tergugat I**, dan hal itu terbukti sesuai bukti surat **T.I = 5** yang menunjukkan secara tegas peralihan hak milik telah terjadi dari **Penggugat** ke **Tergugat I** melalui perbuatan jual-beli yang sah;
- 5.3 Bahwa secara hukum oleh karena bukti **T.I = 5** bersesuaian dengan bukti **P.4** dan **P.6** menunjukkan sifat hakikinya adalah adanya perbuatan bermaksud atau tujuannya sebagai peralihan hak milik atas tanah dari **Penggugat** ke **Tergugat I** sepanjang **Penggugat** tidak dapat membuktikan sebaliknya bahwa **DIA/ Penggugat** tidak merasa menjual tanah miliknya kepada **Tergugat I** yang dilandasi dengan perbuatan penipuan (**bedrog**), paksaan (**dwang**) dan kekhilafan (**dwaling**), maka cukup beralasan gugatan **Penggugat** ditolak ;
- 5.4 Bahwa sedangkan bukti **T.5** adalah merupakan surat pernyataan di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh **Turut Tergugat I** yang secara hukum sama sekali tidak mempunyai nilai pembuktian formil yang dapat menggugurkan akta othentik (akta resmi) yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat I** selaku **Notaris/ PPAT** selaku produk hukumnya in cassu bukti **T.4** dan bukti **T.6** yang secara hukum tegas menunjukan bahwa **Penggugat** memang benar adanya bermaksud atau tujuannya secara hakiki mengalihkan hak miliknya atas tanah sesuai **Sertifikat Nomor: 329/Bombongan a quo** kepada **Tergugat I**, dan kemudian **Tergugat I** telah menjualnya lagi ke **Tergugat II** di buat dihadapan **Turut Tergugat II** selaku **Notaris/ PPAT di Makale Kab.TanaToraja**.



5.5 Bahwa sedangkan disisi lain secara tata cara atau prosedural penilaian pembuktian dalam hukum acara perdata, maka bukti surat yang diajukan oleh **Penggugat** baik dari bukti **P.1, P.2, P.3, P.7, dan P.8** adalah **bukti foto copy yang sifatnya dari nilai pembuktian tidak sah dan sama sekali tidak memiliki kekuatan pembuktian.**

Kendatipun demikian adanya sifat dari bukti-bukti surat a quo, jika diteliti isi/substansi dari padanya ditemukan nilai hukum berupa benar ada hubungan hukum antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** mengenai pengalihan hak atas tanah milik **Penggugat** sesuai **Sertifikat Hak Milik Nomor: 329/Bombongan**, yang sekarang ini telah tercatat Pemegang hak atas tanah yang sah adalah **Tergugat I (sekarang Pemanding)** sebagaimana berdasarkan bukti **T.I=15** ;

5.6 Bahwa merujuk pada penjelasan **point 5.2, 5.3, 5.4, 5.5** diatas, maka terbukti sudah hukum perjanjian yang tercipta (dibuat) antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** telah memenuhi ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata** in cassu tidak terdapat keadaan Penipuan (**Bedrog**), paksaan/tekanan (**Dwang**) dan khilaf (**Dwaling**). Secara hukum perjanjian a quo menjadi undang-undang yang bersifat mengikat bagi para pihak sebagaimana dimaksud pada **Pasal 1338 KUH Perdata**. Olehnya itu perolehan hak atas tanah yang telah terjadi secara hukum perjanjian yang sah dan mengikat antara **Penggugat** dan **Tergugat I** haruslah dipandang sebagai pembeli yang beretikaat baik, dan hal tersebut dilindungi hukum sebagaimana telah dijamin dalam putusan hakim (yurisprudensi) tersebut di bawah ini :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 ,tanggal 29 maret 1982 kaidah hukumnya berbunyi: **"Pembeli yang beretikaat baik harus mendapat perlindungan hukum "**.
- b. Yurisprudensi mahkamah Agung RI No.521 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 kaidah hukunya berbunyi: **"Pembeli yang beretikaat baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah"**.
- c. Yurisprudensi mahkamah Agung RI No.1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 kaidah hukumnya berbunyi :**"Pembeli yang beretikaat baik harus dilindungi"**.

5.7 Bahwa secara hukum harus dinilai **Penggugat** tidak lagi memiliki kepentingan hukum untuk dapat menuntut haknya di muka Pengadilan, sebagaimana dijamin dalam hukum sesuai **"Asas Hukum"**, yakni seseorang tidak dapat menuntut haknya, jika tidak ada kepentingan hukumnya. Berdasarkan argumen dari pertimbangan hukum tersebut,



maka demi untuk menjalankan sistem peradilan yang cepat atau tidak berlarut-larut dan biaya murah, sudahlah tepat **Yudex Factie Pengadilan Tinggi Makassar** secara prinsip kewenangan jabatan (ex officio) dapat menggunakan kekuasaan untuk mengadili perkara a quo dan menjatuhkan putusan berupa menolak gugatan **Penggugat**, karena dianggap dalil gugatan sama sekali tidak terbukti. Oleh karena secara hukum **Penggugat** tidak mampu membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan harus dinyatakan ditolak, maka telah sejalan atau senafas dengan yurisprudensi /putusan hakim yang dapat dipedomani sebagai berikut:

- a) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1201 K/Sip/1973, tanggal 14 Nopember 1974. Kaidah hukumnya berbunyi : **"Dalam hal pengadilan berpendapat bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang harus dibuktikanannya, maka seharusnya gugatan ditolak"**.
- b) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.570 K/Sip/1972, tanggal 8 Januari 1976, Kaidah hukumnya berbunyi : **" Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya mengenai harta sengketa, maka gugatan harus ditolak"**

Berdasarkan alasan-alasan dalam memori banding sebagaimana tersebut diatas, maka **Pembanding (dahulu Tergugat I)** memohon agar kiranya **Yudex Factie Pengadilan Tinggi Makassar** yang mengadili perkara perdata a quo, agar sudilah kiranya mengabulkan **Memori Banding** dari **Pembanding (Tergugat I)** dan menjatuhkan putusan menurut hukum sebagai berikut :

-----M E N G A D I L I-----

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makale Nomor : Nomor 88/Pdt.G/2020/ PN. Makale, tanggal 18 Januari 2021

-----M E N G A D I L I K E M B A L I-----

**I. Tentang Eksepsi ;**

- Menyatakan eksepsi dari **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak dapat diterima ;

**II. Tentang Pokok Perkara :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Turut Tergugat (**Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II**) untuk Tunduk dan taat pada putusan dalam perkara perdata ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara perdata ini ;

Demikian Memori Banding dari **Pembanding (dahulu Tergugat I)**, dan mendahului putusan dari **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Makassar**, tak lupa dihaturkan terima kasih. Untuk selebihnya mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwasetelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari secara cermat dan seksama alasan-alasan banding yang diajukan dan dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya tersebut di atas, pada pokoknya memohon agar Gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat "dapat Ditolak."

Menimbang bahwa dari alat Bukti yang diajukan para pihak utamanya pihak Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam alat bukti yang diberi tanda P-1, P-2 dan P-3 dalam perjanjian Akta Pengakuan Utang, para pihak (Penggugat dan Tergugat I) telah menentukan pilihan Hukum di Kepaniteraan Pengadilan Makassar bilamana terjadi perselisihan Hukum.

Menimbang bahwa disamping itu dari alat Bukti yang diajukan oleh Pembanding/Terbanding semula Tergugat I bahwa perkara yang berkaitan erat dengan perkara ini telah diajukan pada Pengadilan Negeri Makassar yang saat ini dalam tingkat Kasasi, sehingga untuk menghindari Putusan Pengadilan yang saling bertentangan dalam permasalahan yang sama maka dalam perkara ini tidak dipertimbangkan mengenai pokok perkara.-

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim tingkat Banding alasan-alasan keberatan pembanding/terbandoing semula Tergugat I tidak ukup beralasan yuridis sehingga harus dikesampingkan.-

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut di atas, setelah Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makale tanggal 20 Januari 2021 Nomor 88/Pdt.G/2020/PN. Mak, ternyata tidak ada lagi hal baru yang diajukan dan ditemukan yang relevan untuk dipertimbangkan dalam tingkat banding, dan oleh karenanya Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan Niet Onvankeliktje Verklaard, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta yang diajukan dan dikemukakan oleh kedua belah pihak di persidangan sebagai dasar

putusannya dan dianggap telah termuat dan tercantum pula dalam putusan tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih dan dijadikan sebagai

Halaman 34 dari 36 Halaman Putusan Nomor 412/PDT/2021/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Makale tanggal 20 Januari 2021 Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Mak dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Terbanding semula Penggugat, Gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan dibebankan Pembanding/Terbanding semula Penggugat, yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, RBg, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/ Terbanding semula Penggugat/ Tergugat tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makale tanggal 20 Januari 2021 Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Mak yang di mohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding/ Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Selasa tanggal 21 September 2021 oleh kami Corry Sahusilawane, S.H., M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar sebagai Ketua Majelis, Dr. Thamrin Tarigan., S.H., M.H., M.M. dan Ferdinandus B., S.H., M.H., keduanya Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 214/PDT/2021/PT Mks tanggal 9 Juli 2021 yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 September 2021 oleh Hakim Ketua Majelis yang dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh A. Fajar M. S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut., tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Thamrin Tarigan., S.H., M.H., M.M    CorrySahusilawane, S.H., M.H

Ferdinandus B., S.H., M.H.

Panitera Pengganti

A. Fajar M. S.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai.....Rp 10.000,00.,
2. Redaksi.....Rp 10.000,00.,
3. Pemberkasan.....Rp 130.000,00.,

Jumlah.....Rp 150.000,00., (Seratus lima puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id    Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan Putusan sesuai dengan aslinya  
Panitera Pengadilan Tinggi Makassar

DARNO., S.H., M.H.

NIP : 1958088171980121001

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)